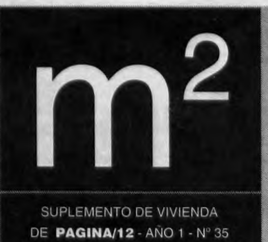




SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** - AÑO 1 - Nº 35
SABADO 13 DE NOVIEMBRE DE 1999

■ Opinión

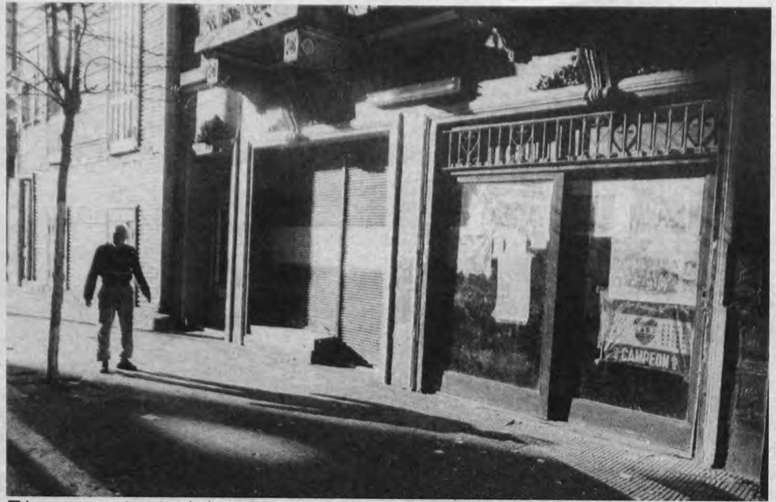
Hay formas de financiar y ampliar la capacidad del Fonavi, **por Jorge Capitanich**

■ Por los barrios

Sin inundaciones, emerge la Boca, **por Claudio Zlotnik**

ARQUITECTOS DEL ESPACIO

Conmemorando el Día Mundial del Urbanismo, se congregaron profesionales de distintas entidades para debatir en torno a las utopías y la realidad en la estructuración del espacio territorial. Los requerimientos de las ciudades del tercer milenio



■ Las zonas antes aquejadas por las inundaciones ahora son las de mayor potencial de desarrollo.

m² Por Claudio Zlotnik

LA BOCA CONFIA EN SU FUTURO

Viene de abajo y puede llegar alto

Superado el problema de las inundaciones, se espera un resurgimiento del barrio. El reciclaje de viejos conventillos.

En la Boca, el milagro esperado ya es una realidad. Zonas del barrio que hasta hace apenas un año y medio eran constantemente castigadas por las inundaciones ahora ya han superado el problema. Las inversiones públicas fueron el primer paso para dar cabida a los inversionistas privados. Y las primeras construcciones ya están en marcha, aunque en las inmobiliarias de la zona creen que para cambiarle la cara a la Boca hará falta que corran muchos años.

Por ahora, en el barrio son mayoría los conventillos, las casas antiguas y las unidades "tipo chorizo". Los pocos edificios que se levantan sobre las principales avenidas están allí desde principios de la década del '70.

La zona con mayor potencial es la que va desde Almirante Brown hasta Patricios. "Antes era el lugar inundable, pero ahora es el que apunta al mayor desarrollo", comentó a este suplemento Adrián Errea, titular de Marta Propiedades. Por cada metro cuadrado, en la Boca se pagan entre 500 y 600 dólares, la mitad de lo que vale en barrios como Almagro, Flores o Liniers, por citar algunos casos. No obstante, vivir en las adyacencias de Caminito cuesta más caro: cada metro cuadrado vale 750 dólares.

La modernización del barrio ya está en marcha. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires realizó un relevamiento de conventillos y está haciendo un análisis sobre el estado de esas viviendas. La idea es que en el corto plazo se terminen de refaccionar esas unidades de chapa y madera de cinco a seis ambientes. "Durante años el barrio se quedó estancado, sin ningún desarrollo. Recién ahora se notan movimientos", señaló a **m2** Mario Meza, de la inmobiliaria Quinquela.

Efectivamente, existen emprendimientos nuevos –monoblocks– sobre la avenida Almirante Brown, en los terrenos de Casa Amarilla, por ejemplo. Esas unidades, de uno, dos y tres ambientes, se ubican en edificios de 15 pisos. Hay otros tres monoblocks (de diez pisos cada uno) en las cercanías de la plaza Lezama, sobre Iraola entre Pilcomayo y Martín García, que están financiados por el municipio.

"La Boca va a cambiar. De hecho, ya se convirtió en un paseo costero la extensión de Puerto Madero hasta Brasil. No tengo dudas de que el barrio va a progresar. Y, a partir de que las inundaciones quedaron en el olvido, vamos a desarrollarnos", se entusiasmó Adrián Errea.

Cotizaciones en la Boca

Departamentos

VENTAS		ALQUILERES	
Un ambiente	$ 15.000 a 22.000	Un ambiente	$ 120 a 200
Dos ambientes	$ 25.000 a 30.000	Dos ambientes	$ 220 a 270
Tres ambientes	$ 35.000 a 40.000	Tres ambientes	$ 300 a 360

Fuentes: Marta Propiedades e inmobiliaria Quinquela.

UTOPIA Y REALIDAD EN LA ESTR

Vicisitudes

m² Por Miguel Angel Fuks

Recomendaciones para no sectorial, con decisio que las ciudades del te

La ciudad no debería ser considerada únicamente como un conglomerado de construcciones, calles y lugares. José Antonio Urgell, presidente del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, prefirió describirla como "una red de intercambios sociales, sensibles a las variaciones políticas, que nos acerca al mayor desafío de la democracia". Los grandes cambios los vinculó con "la responsabilidad del hombre respecto de su hábitat, que reafirman la potencia de la participación ciudadana para conseguir un desarrollo cuyo objetivo fundamental sea el bienestar de la gente".

Urgell planteó la necesidad de asumir los problemas desde una perspectiva no sectorial, con decisiones gravitantes en todas las direcciones del tejido social, obligando a una decidida posición política que determine las prioridades, con visión de trascendencia histórica. "El urbanismo posibilita la suma de orientaciones estratégicas y fundamenta las determinaciones políticas dedicadas al proyecto y mejor uso de la ciudad", explicó durante su disertación en una de las jornadas en conmemoración del 50º aniversario de la vigencia del Día Mundial del Urbanismo, organizadas por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires; el Gobierno de la Ciudad; la Sociedad Central de Arquitectos; el CPAU, y el Centro Argentino de Ingenieros. Precisamente Roberto Echarte, titular de la entidad citada en último término, no manifestó dudas de que las ciudades del tercer milenio requerirán de la tecnología más que las actuales, que ya requieren lo que todavía no se pudo brindar. Señaló así "la demanda creciente de energía, las previsiones de combustibles, la eliminación de residuos, el abastecimiento de agua potable y no potable, la multiplicación de medios de transmisión de datos, la protección ante acciones de agentes climáticos incontrolables y algunos desconocidos hoy en determinados lugares, los requerimientos de protección, la atenuación de impactos y rehabilitación del ambiente, el abastecimiento de productos alimenticios, la multiplicación de los diferentes modos de transporte y los equipamientos para proteger la vida y los bienes de los habitantes". Por si no fuera suficiente semejante listado, agregó la necesidad de contar con "herramientas que permitirán el

DELLA PAOLERA Y LA MEJORA DE LA CONDI

Hacia una profesión a

m² Por M. A. F.

"No sólo fue un personaje de su época sino también un verdadero militante, alguien que intentó transformar la ciudad y la sociedad, construyendo las bases de un nuevo campo disciplinario." Así definió al ingeniero Carlos María Della Paolera, en el Día Mundial del Urbanismo, la arquitecta Alicia Novik, del Instituto de Arte Americano de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

"Como todo ingeniero bien estructurado, entendió su obligación: ayudar a mejorar la condición humana", afirmó Roberto Echarte, presidente del Centro Argentino de Ingenieros. Recordó que inauguró las cátedras de la especialidad en esa universidad y la del Litoral y fue "primero en todo", como director del Instituto Superior de Urbanismo y del plan de urbanización de Buenos Aires; responsable de planes reguladores completos de ciudades, y urbanista sudamericano de la Sorbona, Francia. "Vislumbró la complejidad de la ciudad y la necesidad de ponderar el rol del diagnóstico –subrayó Novik–. Sobre todo intentó hacer del urbanismo una profesión autónoma."

Destacó propuestas de Della Paolera para la reestructuración global, impulsadas desde la Oficina del Plan de Urbanización, que no pudo terminar de implementar. Entre ellas:

■ El problema de los "bordes", tanto la unión de la Costanera norte y sur por un viaducto en la Dársena Norte, como la construcción de la avenida General Paz.

■ El centro municipal, en la intersección de la Avenida de Mayo y 9 de Julio (con diferentes alternativas para su controvertida apertura) y las transformaciones de la Plaza de Mayo.

■ Ciudad universitaria sobre la actual avenida del Libertador.

■ Centros militar (cerca del hospital de la ahora avenida Luis M. Campos), religioso (plaza Las Heras), de gobierno (en la intersección antes mencionada y "traslado" del municipal al Parque Rivadavia).

■ Barrio jardín en los terrenos de Casa Amarilla y de viviendas en Saavedra-Zelaya.

■ Instauración del "zonning", en defensa de los espacios verdes y de circulación.

Sin desconocer posibles limitaciones de las soluciones imaginadas, la arquitecta Novik admitió que "se pueden envidiar esas certezas, esa militancia esperanzada en pro del urbanismo, como un camino pa-



■ Las zonas antes aquejadas por las inundaciones ahora son las de mayor potencial de desarrollo.

LA BOCA CONFIA EN SU FUTURO

Viene de abajo y puede llegar alto

Superado el problema de las inundaciones, se espera un resurgimiento del barrio. El reciclaje de viejos conventillos.

m² Por Claudio Zlotnik

En la Boca, el milagro esperado ya es una realidad. Zonas del barrio que hasta hace apenas un año y medio eran constantemente castigadas por las inundaciones ahora ya han superado el problema. Las inversiones públicas fueron el primer paso para dar cabida a los inversionistas privados. Y las primeras construcciones ya están en marcha, aunque en las inmobiliarias de la zona creen que para cambiarle la cara a la Boca hará falta que corran muchos años.

Por ahora, en el barrio son mayoría los conventillos, las casas antiguas y las unidades "tipo chorizo". Los pocos edificios que se levantan sobre las principales avenidas están allí desde principios de la década del '70.

La zona con mayor potencial es la que va desde Almirante Brown hasta Patricios. "Antes era el lugar inundable, pero ahora es el que apunta al mayor desarrollo", comentó a este suplemento Adrián Errea, titular de Marta Propiedades. Por cada metro cuadrado, en la Boca se pagan entre 500 y 600 dólares, la mitad de lo que vale en barrios como Almagro, Flores o Liniers, por citar algunos casos. No obstante, vivir en las adyacencias de Caminito cuesta más caro: cada metro cuadrado vale 750 dólares.

La modernización del barrio ya está en marcha. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires realizó un relevamiento de conventillos y está haciendo un análisis sobre el estado de esas viviendas. La idea es que en el corto plazo se terminen de refaccionar esas unidades de chapa y madera de cinco a seis ambientes. "Durante años el barrio se quedó estancado, sin ningún desarrollo. Recién ahora se notan movimientos", señaló a **m2** Mario Meza, de la ínmobiliaria Quinquela.

Efectivamente, existen emprendimientos nuevos –monoblocks– sobre la avenida Almirante Brown, en los terrenos de Casa Amarilla, por ejemplo. Esas unidades, de uno, dos y tres ambientes, se ubican en edificios de 15 pisos. Hay otros tres monoblocks (de diez pisos cada uno) en las cercanías de la plaza Lezama, sobre Iraola entre Pilcomayo y Martín García, que están financiados por el municipio.

"La Boca va a cambiar. De hecho, ya se convirtió en un paseo costero la extensión de Puerto Madero hasta Brasil. No tengo dudas de que el barrio va a progresar. Y, a partir de que las inundaciones quedaron en el olvido, vamos a desarrollarnos", se entusiasmó Adrián Errea.

Cotizaciones en la Boca

Departamentos

VENTAS		ALQUILERES	
Un ambiente	$ 15.000 a 22.000	Un ambiente	$ 120 a 200
Dos ambientes	$ 25.000 a 30.000	Dos ambientes	$ 220 a 270
Tres ambientes	$ 35.000 a 40.000	Tres ambientes	$ 300 a 360

Fuentes: Marta Propiedades e inmobiliaria Quinquela.

UTOPIA Y REALIDAD EN LA ESTRUCTURACION DEL ESPACIO TERRITORIAL

Vicisitudes del urbanismo argentino

Recomendaciones para asumir los problemas desde una perspectiva no sectorial, con decisiones gravitantes y teniendo en cuenta que las ciudades del tercer milenio requerirán de más tecnología.

m² Por Miguel Angel Fuks

La ciudad no debería ser considerada únicamente como un conglomerado de construcciones, calles y lugares. José Antonio Urgell, presidente del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, prefirió describirla como "una red de intercambios sociales, sensibles a las variaciones políticas, que nos acerca al mayor desafío de la democracia". Los grandes cambios los vinculó con "la responsabilidad del hombre respecto de su hábitat, que reafirman la potencia de la participación ciudadana para conseguir un desarrollo cuyo objetivo fundamental sea el bienestar de la gente".

Urgell planteó la necesidad de asumir los problemas desde una perspectiva no sectorial, con decisiones gravitantes en todas las direcciones del tejido social, obligando a una decidida posición política que determine las prioridades, con visión de trascendencia histórica. "El urbanismo posibilita la suma de orientaciones estratégicas y fundamenta las determinaciones políticas dedicadas al proyecto y mejor uso de la ciudad", explicó durante su disertación en una de las jornadas en conmemoración del 50º aniversario de la vigencia del Día Mundial del Urbanismo, organizadas por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires; el Gobierno de la Ciudad; la Sociedad Central de Arquitectos; el CPAU, y el Centro Argentino de Ingenieros. Precisamente Roberto Echarte, titular de la entidad citada en último término, no manifestó dudas de que las ciudades del tercer milenio requerirán de la tecnología más que las actuales, que ya requieren lo que todavía no se pudo brindar. Señaló así "la demanda creciente de energía, las previsiones de combustibles, la eliminación de residuos, el abastecimiento de agua potable y no potable, la multiplicación de medios de transmisión de datos, la protección ante acciones de agentes climáticos incontrolables y algunos desconocidos hoy en determinados lugares, los requerimientos de protección, la atenuación de impactos y rehabilitación del ambiente, el abastecimiento de productos alimenticios, la multiplicación de los diferentes modos de transporte y los equipamientos para proteger la vida y los bienes de los habitantes". Por si no fuera suficiente semejante listado, agregó la necesidad de contar con "herramientas que permitirán el mejor diagnóstico y la optimización de soluciones", que a su vez requerirán el aporte permanente de tecnología.

A este otro desafío también lo consideró "apasionante", por interpretar que la tecnología "es consecuencia de la capacidad de ensimismarse que tiene el hombre", según Ortega y Gasset. Contribuirá al estudio de las ciudades del futuro; la provisión de las demandas; la superación de las carencias actuales; el desarrollo de los recursos humanos en función de los requerimientos; la implementación de la capacidad institucional; la instrumentación del debate política-desarrollo, y la generación de una conciencia social.

> ■ **Urgell:** *planteó la necesidad de asumir los problemas desde una perspectiva no sectorial, con decisiones en todas las direcciones del tejido social.*

"La Argentina parece querer iniciar una nueva etapa de su desarrollo, para lo cual deben sentarse nuevas bases en la estructuración de su espacio territorial", dijo a **m2** la arquitecta Odilia Suárez, profesora emérita y directora del Centro de Documentación Urbanística de la FADU.

Al actualizar una investigación, resaltó dos ideas prospectivas producidas desde 1980:

■ "La primera, en 'red', coincidente con el proyecto de traslado de la Capital al área Viedma-Carmen de Patagones, que pretendió otorgar a todas las regiones del país tanto el protagonismo como la articulación económica en el contexto global que ellas esperan."

■ "La segunda es la de un país que trata de hacerse fuerte en el Mercosur, exaltando el rol económico de las ciudades capitales y concentrando en ellas el peso de las inversiones, lo cual deja a los restantes territorios librados a sus propios recursos e iniciativas."

De cualquier manera, la arquitecta Suárez comentó que la cuestión de la "mudanza" le pareció siempre "poco realista, por la escasez de recursos con que cuenta el país", en tanto que la otra le permitió suponer, que "difícilmente puedan ser los territorios sobreocupados de las metrópolis capitales los principales destinatarios del desarrollo que se espera obtener".

Preocupada por "el economicismo y la concentración empresaria que excluye a tanta gente", la entrevistada dejó entrever que el liderazgo asumido por la ciudad de Buenos Aires dentro del país quizá se vea "atemperado, tanto por la saturación de su territorio, como por el crecimiento experimentado por otras ciudades intermedias". Sin embargo, sugirió "tener presente que un desarrollo nacional equitativo y homogéneo para todas sus regiones no es más que una sana utopía", debido a que "el mundo exige claras polarizaciones y el resto es una formulación interna de cada país sobre la manera de efectuarlas".

Gonzalo Martínez

Rafael Yohai

Rafael Yohai



■ Arq. José A. Urgell ■ Arq. Roberto Echarte ■ Arq. Odilia Suárez

■ Torre del BankBoston en Catalinas Norte; uno de los edificios emblemáticos de los últimos años.

DELLA PAOLERA Y LA MEJORA DE LA CONDICION HUMANA

Hacia una profesión autónoma

m² Por M. A. F.

"No sólo fue un personaje de su época sino también un verdadero militante, alguien que intentó transformar la ciudad y la sociedad, construyendo las bases de un nuevo campo disciplinario." Así definió al ingeniero Carlos María Della Paolera, en el Día Mundial del Urbanismo, la arquitecta Alicia Novik, del Instituto de Arte Americano de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

"Como todo ingeniero bien estructurado, entendió su obligación: ayudar a mejorar la condición humana", afirmó Roberto Echarte, presidente del Centro Argentino de Ingenieros. Recordó que inauguró las cátedras de la especialidad en esa universidad y la del Litoral y fue "primero en todo", como director del Instituto Superior de Urbanismo y del plan de urbanización de Buenos Aires; responsable de planes reguladores completos de ciudades, y urbanista sudamericano de la Sorbona, Francia. "Vislumbró la complejidad de la ciudad y la necesidad de ponderar el rol del diagnóstico –subrayó Novik–. Sobre todo intentó hacer del urbanismo una profesión autónoma."

Destacó propuestas de Della Paolera para la reestructuración global, impulsadas desde la Oficina del Plan de Urbanización, que no pudo terminar de implementar. Entre ellas:

■ El problema de los "bordes", tanto la unión de la Costanera norte y sur por un viaducto en la Dársena Norte, como la construcción de la avenida General Paz.

■ El centro municipal, en la intersección de la Avenida de Mayo y 9 de Julio (con diferentes alternativas para su controvertida apertura) y las transformaciones de la Plaza de Mayo.

■ Ciudad universitaria sobre la actual avenida del Libertador.

■ Centros militar (cerca del hospital de la ahora avenida Luis M. Campos), religioso (plaza Las Heras), de gobierno (en la intersección antes mencionada y "traslado" del municipal al Parque Rivadavia).

■ Barrio jardín en los terrenos de Casa Amarilla y de viviendas en Saavedra-Zelaya.

■ Instauración del "zonning", en defensa de los espacios verdes y de circulación.

Sin desconocer posibles limitaciones de las soluciones imaginadas, la arquitecta Novik admitió que "se pueden envidiar esas certezas, esa militancia esperanzada en pro del urbanismo, como un camino para lograr una ciudad y una sociedad más equilibrada y un futuro mejor."

En 1949, precisamente por iniciativa de Della Paolera, se instituyó la fecha internacional comentada y el emblema representativo del aire, la luz y la vegetación, elementos naturales y esenciales para la vida humana, representados por los colores azul, amarillo solar y verde.

"Para él, a Buenos Aires le faltaban propuestas para renovarse y mejorar sus ofertas a los ciudadanos –aseveró Echarte–. Por eso sus iniciativas y sus esfuerzos."

UCTURACION DEL ESPACIO TERRITORIAL

s del urbanismo argentino

asumir los problemas desde una perspectiva
nes gravitantes y teniendo en cuenta
cer milenio requerirán de más tecnología.

mejor diagnóstico y la optimización de soluciones", que a su vez requerirán el aporte permanente de tecnología.

A este otro desafío también lo consideró "apasionante", por interpretar que la tecnología "es consecuencia de la capacidad de ensimismarse que tiene el hombre", según Ortega y Gasset. Contribuirá al estudio de las ciudades del futuro; la provisión de las demandas; la supe-

■ **Urgell:** *planteó la necesidad de asumir los problemas desde una perspectiva no sectorial, con decisiones en todas las direcciones del tejido social.*

ración de las carencias actuales; el desarrollo de los recursos humanos en función de los requerimientos; la implementación de la capacidad institucional; la instrumentación del debate política-desarrollo, y la generación de una conciencia social.

"La Argentina parece querer iniciar una nueva etapa de su desarrollo, para lo cual deben sentarse nuevas bases en la estructuración de su espacio territorial", dijo a **m2** la arquitecta Odilia Suárez, profesora emérita y directora del Centro de Documentación Urbanística de la FADU.

Al actualizar una investigación, resaltó dos ideas prospectivas producidas desde 1980:

■ "La primera, en 'red', coincidente con el proyecto de traslado de la Capital al área Viedma-Carmen de Patagones, que pretendió otorgar a todas las regiones del país tanto el protagonismo como la articulación económica en el contexto global que ellas esperan."

■ "La segunda es la de un país que trata de hacerse fuerte en el Mercosur, exaltando el rol económico de las ciudades capitales y concentrando en ellas el peso de las inversiones, lo cual deja a los restantes territorios librados a sus propios recursos e iniciativas."

De cualquier manera, la arquitecta Suárez comentó que la cuestión de la "mudanza" le pareció siempre "poco realista, por la escasez de recursos con que cuenta el país", en tanto que la otra le permitió suponer, que "difícilmente puedan ser los territorios sobreocupados de las metrópolis capitales los principales destinatarios del desarrollo que se espera obtener".

Preocupada por "el economicismo y la concentración empresaria que excluye a tanta gente", la entrevistada dejó entrever que el liderazgo asumido por la ciudad de Buenos Aires dentro del país quizá se vea "atemperado, tanto por la saturación de su territorio, como por el crecimiento experimentado por otras ciudades intermedias". Sin embargo, sugirió "tener presente que un desarrollo nacional equitativo y homogéneo para todas sus regiones no es más que una sana utopía", debido a que "el mundo exige claras polarizaciones y el resto es una formulación interna de cada país sobre la manera de efectuarlas".

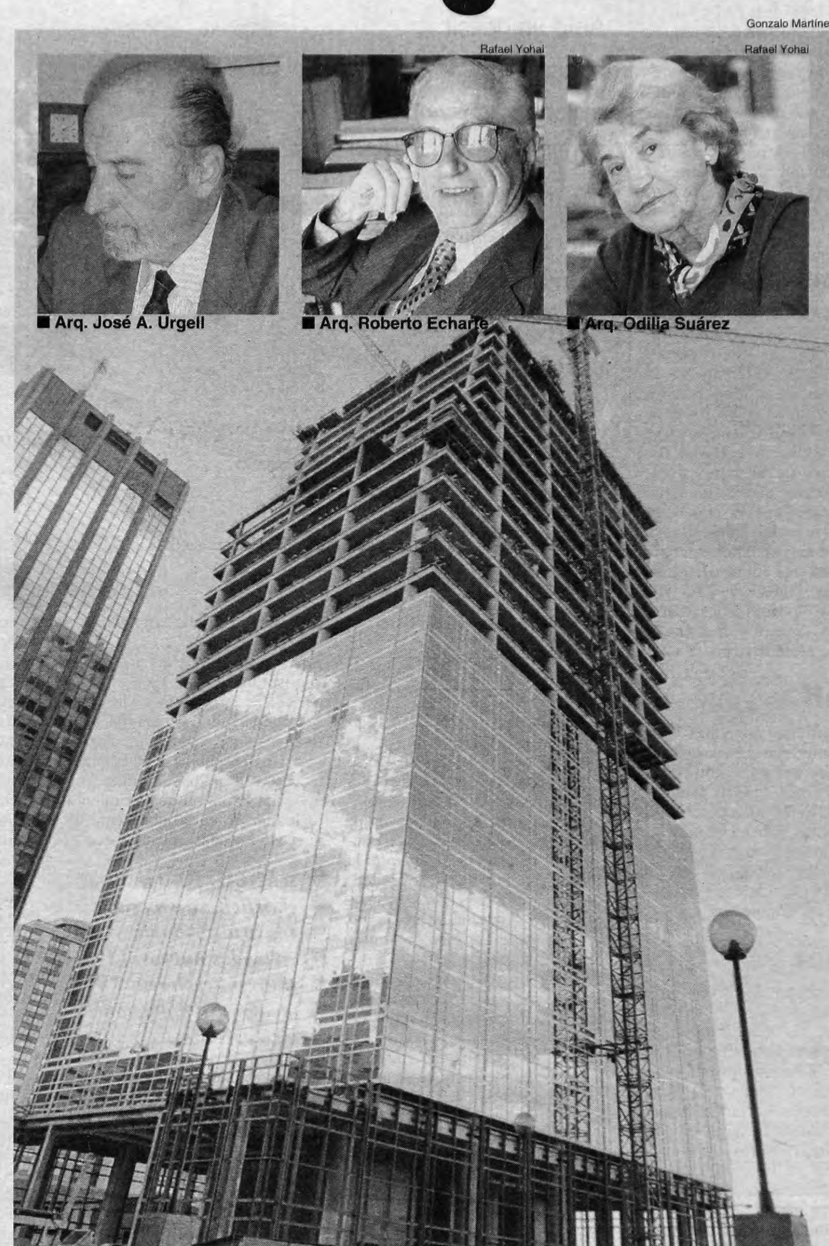
CION HUMANA

utónoma

ra lograr una ciudad y una sociedad más equilibrada y un futuro mejor."

En 1949, precisamente por iniciativa de Della Paolera, se instituyó la fecha internacional comentada y el emblema representativo del aire, la luz y la vegetación, elementos naturales y esenciales para la vida humana, representados por los colores azul, amarillo solar y verde.

"Para él, a Buenos Aires le faltaban propuestas para renovarse y mejorar sus ofertas a los ciudadanos –aseveró Echarte–. Por eso sus iniciativas y sus esfuerzos."



Gonzalo Martínez · Rafael Yohai · Rafael Yohai

■ Arq. José A. Urgell ■ Arq. Roberto Echarte ■ Arq. Odilia Suárez

■ Torre del BankBoston en Catalinas Norte; uno de los edificios emblemáticos de los últimos años.

CAL Y ARENA

Actualización

El Centro de Actualización Profesional de la FADU-UBA informó que está abierta la inscripción para los cursos "Arquitectura para el Entretenimiento. Los parques temáticos", que dictará la Arq. Elsa Yasukawa Coleman, y "Dirección y gestión de obras pequeñas: reformas, reparaciones, reciclajes y reconversiones", por el Arq. Alberto Durante.

Convención

Organizada por la Fundación Reunión de Administradores, los días 18 y 19 de noviembre se celebrará la 9ª Convención de Administradores de Propiedad Horizontal de la República Argentina, en el salón auditorio de Carlos Pellegrini 331, 1er. piso. Participará de las disertaciones un destacado panel de personalidades especializadas en propiedad horizontal, tales como los doctores Jorge Alterini y Enrique Abbati, el Crio. (R) Jorge Colotto, el señor Rodolfo J.W. Vinelli y el contador Rubén Manusovich.

Golf

El próximo miércoles 24 de noviembre, en el Pacheco Golf Club, se llevará a cabo el Primer Torneo de Golf para Arquitectos Copa Cambre 99. El mismo se realiza con la organización de la empresa de productos eléctricos Cambre. La inscripción es gratuita y exclusiva para arquitectos.

Pilar

El grupo de Inversiones Los Andes S.A. dará vida, en pocos días más, a un ambicioso emprendimiento. Se trata de una propuesta integral, conformada por diversos barrios cerrados que se extienden a lo largo de 550 hectáreas, bautizada con el nombre de Pilar del Este. El lanzamiento formal se realizará en marzo del 2000. Estará ubicado en la Ruta Panamericana Ramal Pilar a la altura del kilómetro 46.

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS CON RECURSOS DEL FONAVI

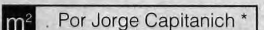
El financiamiento es posible

Ante un déficit habitacional de 3,2 millones de viviendas, la utilización de los recursos del Fonavi sigue constituyendo un mecanismo atractivo para su solución, si se encuentra una combinación eficiente con el sector privado y los instrumentos financieros para ampliar los recursos.

Rafael Yohai



■ Durante la vigencia del Fonavi, se han construido aproximadamente 650 mil viviendas en todo el país.



m². Por Jorge Capitanich *

Durante la vigencia del Fondo Nacional de la Vivienda (Fonavi), a través de sus sucesivas modificaciones respecto al sistema de financiamiento, se han construido aproximadamente 650.000 unidades en todo el país. Desde 1992, con el pacto fiscal federal celebrado entre la Nación y las provincias, se produce la descentralización de los recursos del Fonavi a cada una de las provincias argentinas con un monto anual de 900 millones de pesos y 75 millones de pesos de garantía mensual. Esto significa que las provincias disponen de estos recursos para ser aplicados directamente a la construcción de viviendas e infraestructura social básica complementaria.

Gran parte de las viviendas no han sido escrituradas en virtud de que los adjudicatarios recibieron las mismas sin su correspondiente escritura traslativa de dominio, lo cual induce a generar transacciones irregulares entre adjudicatarios soslayando la seguridad jurídica necesaria.

La construcción de viviendas ha aumentado con el uso de estos recursos por parte de las provincias en los últimos siete años y por la existencia de préstamos hipotecarios por parte del sistema financiero en plazos y condiciones accesibles. No obstante, el déficit habitacional alcanza a los 3,2 millones de viviendas con un requerimiento ineludible de un 20 por ciento de nuevas viviendas, mientras que la

■ **Déficit:** *Para resolver el déficit, se necesita construir 640 mil viviendas nuevas. El resto se resolvería mediante ampliaciones o refacciones.*

cobertura del resto del déficit debe realizarse mediante ampliaciones y/o refacciones.

La ley 24.464 que instituye el Sistema Federal de Vivienda establece los coeficientes entre las diferentes jurisdicciones e introduce los mecanismos para propender a un sistema de subsidio directo a la demanda. La experiencia internacional indica que la combinación del sector público y privado con intervenciones eficientes por parte del primero a través de una variedad de instrumentos financieros que posibilite coordinar el flujo de ahorro, préstamo y subsidio en función del nivel de ingresos de los segmentos en condiciones de acceder a este financiamiento, permite aumentar rápidamente la construcción de viviendas, con el consiguiente impacto en el déficit habitacional y en la generación de empleo.

Nuestro país posee en la actualidad una legislación moderna para alcanzar objetivos trascendentes en la materia. La plena vigencia de la ley 24.441 permite optimizar el uso de los fideicomisos como herramientas para garantizar la securitización de activos –en este caso, hipotecas– con el objetivo de aumentar la capacidad de financiamiento del sistema.

El gran desafío de los próximos años consiste, precisamente, en securitizar las hipotecas estableciendo un sistema de triple garantía con los recursos permanentes del Fonavi, el descuento por planilla de muchos beneficiarios de las viviendas y la hipoteca constituida efectivamente sobre el bien inmueble construido y adjudicado. La magnitud del financiamiento podría ser equivalente a 2000 millones de pesos, aun cuando su potencialidad indicaría la posibilidad de llegar a un importe cercano a los 4500 millones de pesos.

Pero, lo que es más importante, en el largo plazo debería considerarse seriamente la posibilidad de sustituir el financiamiento del Fo-

■ **Desafío:** *El gran desafío consiste en securitizar las hipotecas, estableciendo un sistema de triple garantía con los recursos permanentes del Fonavi.*

navi mediante el impuesto a los combustibles por un mecanismo de securitización de esta masa de activos inmovilizados, que constituiría un fondo cuya imposición en renta financiera anual daría lugar –en un plazo de cinco años– a contar con financiamiento genuino sin depender de impuestos de carácter distorsivos.

* *Economista. Consultora M-Unit*